

Check up obbligatorio per gli edifici più vecchi scatta la fase operativa

- > Per circa 27mila palazzi serve il certificato di idoneità
- > Ma i tecnici prevedono che due anni non basteranno

Scatta la fase operativa del check-up degli edifici costruiti da più di 50 anni. Milano è stato il primo Comune a introdurre la norma e adesso che parte l'operazione pratica fa ancora una volta da apripista. Entro il 2019 dovrebbero dotarsi di un certificato di idoneità statica almeno 13mila dei 27mila che rientrano nel totale dei palazzi da controllare. Ma per l'Ordine degli architetti e per l'associazione degli amministratori di condominio due anni non basteranno. Per il Comune, però, l'importante è partire: «Siamo i primi, consideriamolo un test sperimentale. L'obiettivo principale è la prevenzione per garantire la sicurezza».

SERVIZIO A PAGINA III

PETÀ DEGLI IMMOBILI

Milano è anziana e le rughe si vedono

ALESSIA GALLIONE

IL VETRO e l'acciaio dei grattacieli di Porta Nuova sono diventati il simbolo della nuova città. Quella che sale sfidando il cielo, che rinasce dalle ceneri delle ultime grandi superfici libere o da un passato industriale ormai consegnato alla storia. Ma leggendo la carta di identità stilata per l'ultimo censimento del 2011, Milano è (ancora) una anziana signora.

SEGUE A PAGINA III

I controlli. Milano è stato il primo Comune a introdurre il certificato di idoneità statica per i palazzi con più di 50 anni. Ora si entra nella fase operativa, ma la burocrazia rallenta le pratiche. Per i tecnici, i due anni previsti non basteranno

Scatta il check up obbligatorio per i 27mila edifici più vecchi

ALESSIA GALLIONE

È STATO il primo Comune — e finora l'unico, almeno tra i grandi — a rendere obbligatorio il check up per gli edifici costruiti da più di 50 anni. E adesso che dopo il crollo della palazzina di Torre Annunziata il ministro Delrio ha rilanciato la necessità di una norma che sia valida per tutta Italia, Milano si prepara a fare ancora da apripista. Perché è adesso che i giochi diventano concreti e che i certificati di idoneità statica, come si chiamano tecnicamente questi documenti, potranno iniziare a essere materialmente presentati. Un provvedimento che complessivamente potrebbe riguardare 27mila immobili della città, con una prima scadenza: entro l'ottobre del 2019 (il secondo termine è il 2024), almeno la metà dei palazzi, ovvero tra i 13 e i 14mila, che non hanno una carta che dimostri il collaudo statico, dovranno mettersi in regola. Ed è solo con quella radiografia in più allegata al fascicolo dell'immobile che un notaio potrà rogitare la vendita di un appartamento.

Una dead line che, però, sostengono gli addetti ai lavori, sarà praticamente impossibile rispettare per tutti. Perché la preoccupazione è quella per un'operazione che parte già in ritardo. «Siamo già in affanno», dice Bruno Finzi, il presidente dell'Ordine degli ingegneri che ha il compito anche di custodire in uno speciale archivio i certificati. E anche Leonardo Caruso, rappresentante dell'Anaci, l'as-

Il presidente dell'Ordine degli ingegneri «Siamo partiti prima degli altri, ma siamo già in affanno». Gli amministratori: «La norma percepita come una tassa in più»

sociazione degli amministratori di condominio, dice: «Sarà difficilissimo che si arrivi al 2019. Non solo c'è poca conoscenza dell'obbligo, ma questa norma viene ancora percepita come una tassa aggiuntiva ai costi del condominio». Ma l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran conferma «l'obiettivo principale» del regolamento: «Responsabilizzare i proprietari a una corretta prevenzione necessaria per non piangere tragedie successive». E soprattutto invita a non drammatizzare: «Siamo sostanzialmente i primi a partire e questo avvio va vissuto come un modo per sperimentare. Abbiamo creato le condizioni per iniziare e concesso un tempo congruo per mettersi in regola: verificiamo semestralmente dopo semestralmente ma non facciamo subito la testa».

È stato l'articolo 11 del Regolamento edilizio approvato dalla giunta Pisapia nel 2014 a prevedere — primo e unico caso — un obbligo ispirato alla sicurezza. Perché il



rischio crolli non è legato solo ai terremoti, ma a molti altri fattori che comprendono anche lavori successivi eseguiti in modo non corretto. È solo con le linee guida dello scorso novembre che specificano le modalità operative dei controlli, però, che è scattata la fase concreta. L'Ordine degli ingegneri ha iniziato a formare i certificatori e soprattutto a costruire quel sistema informatico che permetterà di conservare i documenti. Di fatto, quindi, le pratiche possono essere presentate dall'inizio di luglio. «Finora abbiamo ricevuto una decina di domande — spiega Finzi —. I primi certificati arriveranno nell'ultimo quadrimestre e se nel 2017 ne saranno depositati 200-300 sarà un successo». E ancora: «Stimiamo che poi si viaggerà ogni anno attorno a quota mille». Difficilmente, quindi, i 13mila immobili saranno in regola entro il 2019. «Anche perché — aggiunge — se tutti chiedessero la documentazione storica gli uffici comunali andrebbero in crisi». Uno dei

fronti di polemica per i proprietari riguarda i costi. Ma, spiega il Comune, con le linee guida sono stati contenuti. I rilievi da fare sono di due livelli. Il primo, che potrebbe riguardare «il 90 per cento degli edifici», si basa su un'analisi senza esami invasivi. «I nostri tariffari indicano una cifra tra i 2mila e i 10mila euro a seconda dei metri quadrati di un palazzo», dice Finzi. In caso di necessità e di fronte ad esempio a cattive condizioni delle strutture, si sale di livello, con indagini tecniche approfondite che potrebbero far schizzare il conto fino a 100mila euro. Il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici critica una norma «illegittima che esorbita dalla potestà di un regolamento edilizio», che «rischia di paralizzare la commercialità immobiliare». Ma per il presidente delle agenzie immobiliari, Vincenzo Albenese, «è importante difendere l'incolumità delle persone e il valore degli immobili».

ORIPRODUZIONE RISERVATA

INUMERI

13mila

LA SCADENZA

Secondo i calcoli dei tecnici saranno almeno 13mila su 27mila gli edifici con 50 anni e senza controllo statico che entro il 2019 dovranno dotarsi di un certificato

300

L'AVVIO

L'Ordine degli ingegneri stima che i primi certificati potrebbero essere depositati negli ultimi quattro mesi del 2017. Un avvio che non dovrebbe superare quota 300 edifici

10mila

I COSTI

Il 90 per cento dei casi potrebbe richiedere solo una prima indagine meno invasiva che costerà dai 2mila ai 10mila euro. In casi di analisi più dettagliate si può arrivare a 100mila